

EXP.

ESPECIALISTA LEGAL:

CUADERNO: Principal

ESCRITO

SUMILLA: *Interpongo
demanda de nulidad de acto
jurídico y cumplimiento de
contrato de compra venta.*

**SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL
DE AREQUIPA**

EDMUNDO QUISPE GUERRERO identificado con DNI N° XXXX con domicilio real en XXXXXXXX, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, con domicilio procesal en la Casilla Electrónica N° XXXX y con Casilla Judicial N° XXXX de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, a Usted atentamente digo:

I. PETITORIO

PRETENSIONES PRINCIPALES

1. Interpongo demanda de **NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO POR OBJETO JURÍDICAMENTE IMPOSIBLE**, específicamente compra venta celebrado el 22 de febrero del 2017, teniendo como objeto de venta el bien inmueble ubicado en Av. Prolongación S/N, distrito de Sachaca, provincia de departamento de Arequipa, teniendo como partes de dicha relación jurídica, la **Empresa "Construcciones S.A"** y la **persona natural de PAOLO CUEVA FARFAN**.

EFFECTO: Solicitados a su despacho que; 1. Declara la nulidad de dicha compra venta, 2. Declare la nulidad del documento que la contiene, 3. Declare la nulidad de la partida registral que la contiene, P0145678 Tomo N° 1 Folio N°

2. Interpongo de demanda **de CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE COMPRA VENTA**, el mismo que fue celebrado entre el recurrente y la empresa demandada, ello con fecha 22 de agosto del 2016, teniendo como objeto de venta el bien inmueble —terreno- ubicado en Av. Prolongación S/N, distrito de Sachaca, provincia de departamento de Arequipa.

EFFECTO: Solicitamos a su despacho que obligue al cumplimiento de dicho contrato, específicamente, que el contrato de compra venta quede perfeccionado con la entrada en posesión por parte de quien recurre a usted.

II. DEL DEMANDADO

- De la pretensión de **NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**, demandamos a la persona jurídica empresa “Construcciones S.A.” debidamente representada, con domicilio legal en Calle las Orquídeas B-11, Distrito, provincia y departamento de Arequipa. Atendiendo a la naturaleza de la pretensión, demandamos como Litisconsorte Pasivo a la persona de **PAOLO CUEVA FARFAN** identificado con DNI N° 73034905, domiciliado en Av. Vector André Belaunde A-20 distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa.
- De la pretensión de **CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**, demandamos a la persona jurídica "Construcciones S.A", con los datos expuestos en el punto anterior.

III.FUNDAMENTOS DE HECHO

HECHOS QUE SUSTENTA LA PRETENSIÓN DE OBLIGACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

1. Señor Juez, en fecha 22 de agosto del año 2016, mediante escritura pública, la parte demandada - empresa "Construcciones S.A." -nos vendió un terreno de 300.00 m2., ubicado en Av. Prolongación S/N, distrito de Sachaca, provincia de departamento de Arequipa, por el precio de US \$ 70 000.00 (SETENTA MIL DÓLARES AMERICANOS), el mismo que lo cancelamos mediante cheque de gerencia a la firma de dicha escritura.
2. El predio materia de transferencia formaba parte de un área mayor (lote matriz) de 5,000.00 m2., siendo ello así, las partes -demandante y la constructora- acordamos que la entrega _perfeccionamiento del contrato de compra venta- se produciría luego de que la demandada logre la subdivisión e independización del terreno en cuestión.

HECHOS QUE SUSTENTAN LA PRETENSIÓN DE NULIDAD ACTO JURÍDICO DE LA SEGUNDA COMPRA VENTA, POR LA CAUSAL DE IMPOSIBILIDAD JURÍDICA.

3. Posteriormente, el 22 de febrero del año 2017, luego seis meses transcurridos desde la celebración de la primera compra venta, el nuevo gerente de la empresa demandada, una vez que logró la subdivisión e independización del terreno —materia de Litis-, desconoció el contrato que suscribimos con su representada, en donde sostuvo tener problemas de tipo financiero, por lo que de manera unilateral y sin consultarnos, decidió transferir el mismo lote a la persona de **PAOLO CUEVA FARFAN** -litisconsorte pasivo-, por el precio de US \$110,000.00, (CIENTO DIEZ

MIL DÓLARES AMERICANOS), a efecto de superar los problemas de la empresa y continuar operando en forma regular.

HECHOS PARALELOS Y AGOTAMIENTO DE VIA PREVIA

4. No obstante ello, el asesor legal de la empresa demandada "Construcciones S.A.", nos remitió una carta notarial con fecha 23 de febrero del año 2017, mediante la cual se nos comunicó la resolución de forma unilateral de contrato, alegando de manera injustificada y arbitraria la imposibilidad de cumplir con la entrega del terreno debido a la transferencia a tercera persona.
5. Finalmente, debemos mencionar que hemos agotado los mecanismos de vía previa para acudir a vuestra judicatura, toda vez que con fecha 05 de marzo del año 2017, invitamos a la demanda, a conciliar respecto al cumplimiento de contrato que celebró con fecha 22 de agosto del 2016, a la misma, que, estando debidamente notificada, la demandada no concurrió a dicha invitación, frustrando la instalación y celebración de la audiencia.

IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO

DEL CÓDIGO CIVIL CON RELACIÓN A LA PRETENSIÓN DE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO POR LA CAUSAL DE OBJETO JURÍDICAMENTE IMPOSIBLE:

Solicitamos a su despacho, la aplicación del artículo 140° del Código Civil, que prevé la figura jurídica del acto jurídico, como también sus elementos de validez, ello en razón, a que el segundo acto celebrado entre la empresa demandada y el litisconsorte pasivo, carece de posibilidad jurídica, toda vez, que el bien materia de transferencia, ya había sido vendido a mi persona con anterioridad.

La aplicación del artículo 2001° inciso 1) del Código Civil, que establece el plazo prescriptivo para solicitar la nulidad, teniendo en cuenta ello no encontré dentro del plazo facultado por la ley para ejercitar dicha acción, pues a la fecha no ha transcurrido tiempo superior a los 10 años.

De igual forma, solicitamos la aplicación del artículo 219° inciso 3) que establece la causal de nulidad de acto jurídico, cuando el objeto sea jurídicamente imposible, pues la segunda compra venta realizada, se efectuó sobre un bien mueble imposible de transferencia, toda vez, que el bien ya me pertenecía.

Aunado a ello, solicitamos la aplicación del artículo 225° del Código Civil, que establece la diferenciación entre acto y documento, siendo ello así, se solicita la nulidad tanto de ambos.

DEL CÓDIGO CIVIL CON RELACIÓN A LA PRETENSIÓN DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE COMPRA VENTA.

Fundamos dicha pretensión, amparándonos en el artículo 1353° del Código Civil, que establece que todos los contratos de derecho privado, inclusive los innominados, quedan sometidos a las reglas generales contenidas en esta sección, pues debe deberá de prevalecer lo pactado entre las partes.

Asimismo, solicitamos la aplicación del artículo 1361° del Código Civil, que establece la obligatoriedad en el cumplimiento de los contratos, pues como ya se manifestó, entre el demandante y mi persona surgió un acto jurídico válido que le obligaba a cumplir con la entrega de la bien materia de

transferencia, lo cual no fue realizado, incumpliendo de esa forma con su obligación.

De igual forma, solicitamos a su despacho, la aplicación del artículo VII del título preliminar.

V. MONTO DEL PETITORIO

- Con relación a la pretensión de nulidad de acto jurídico, el monto del petitorio no es pasible de ser cuantificable.
- Con relación a la pretensión de cumplimiento de contrato de compra venta, el monto del petitorio asciende a los \$ 70,000.00 (Setenta mil dólares americanos), que es lo relacionado al precio pagado por el objeto del contrato — terreno-.

VI. MEDIOS PROBATORIOS

VI.1 Copia certificada del Testimonio de la Escritura Pública celebrada entre la empresa demandada y la que suscribe, ello con fecha 22 de agosto del 2016.

VI.2 Solicitamos que se notifique al Banco del Crédito del Perú (San Juan de Dios N° 123, distrito, provincia y departamento de Arequipa) para que exhiba el Cheque con el Número de Serie 1234567890.

VI.3 Carta notarial emitida por la empresa Constructora S.A., de fecha 23 de febrero del 2017, con la que acreditamos que la demandada resolvió el contrato de forma unilateral, incumpliendo su obligación.

VII. ANEXOS

1 A. Copia certificada del DNI del recurrente.

1-B. Original de invitación a conciliar que se realizó con relación a la pretensión de cumplimiento de contrato.

1-C. Original del acta de incomparecencia a la audiencia de conciliación.

1-D. Copia certificada del Testimonio de la Escritura Pública

1-E. Carta notarial emitida por la empresa Constructora S.A.

1-F. Tasa Judicial por ofrecimientos de prueba y por concepto de notificación.

POR LO EXPUESTO

Sírvase Ud. Señor Juez, tener por interpuesta y admitida la presente demanda declarándose fundada en su oportunidad.

Arequipa,